

## **Condado de San Mateo**

# **Equipo de trabajo para el cumplimiento de la normativa sobre viviendas para trabajadores agrícolas**

**Informe final**

**Fecha: 7 de febrero de 2025**

## Resumen ejecutivo

A raíz del tiroteo masivo ocurrido en dos granjas en la costa del condado de San Mateo en enero de 2023, el condado creó el Equipo de trabajo para cumplimiento de la normativa sobre viviendas para trabajadores agrícolas, compuesto por personal de inspección y cumplimiento de varios departamentos del condado. El equipo de trabajo tenía dos objetivos: (1) identificar y ubicar de manera proactiva todas las viviendas para trabajadores agrícolas en tierras de cultivo y ganaderas dentro del área no incorporada, ya sean permitidas o construidas ilegalmente; y (2) inspeccionar dichas viviendas y trabajar con los propietarios para garantizar que todas las unidades cumplan con los estándares mínimos de salud y seguridad. Este informe describe el proceso de recopilación de datos, inspección y cumplimiento del Equipo de trabajo, los esfuerzos de participación pública y los aprendizajes clave sobre la cantidad y el estado de las viviendas para trabajadores agrícolas proporcionadas por los empleadores en el área no incorporada del condado.

### Hallazgos clave:

- A través de revisiones de registros y encuestas, el Equipo de trabajo identificó 124 operaciones agrícolas y ganaderas activas en el área no incorporada del condado de San Mateo.
- El Equipo de trabajo determinó que de las 124 operaciones, 56 brindan viviendas para trabajadores agrícolas.
- A través de inspecciones en el sitio de esas 56 operaciones, el Equipo de trabajo identificó 145 unidades de vivienda para trabajadores agrícolas ocupadas por aproximadamente 356 trabajadores.
- La mayoría (más del 80 %) de las unidades están compuestas por estructuras destinadas a viviendas permanentes, como casas prefabricadas y unifamiliares.
- La mayor parte de las unidades para trabajadores agrícolas (66 %) cumplieron con los estándares mínimos de salud y seguridad, mientras que 50 unidades (34 %) no cumplieron con esos estándares y requirieron acciones correctivas que abarcaban desde reparaciones menores (por ejemplo, la instalación de detectores de humo) hasta reparaciones más extensas (arreglos eléctricos y de cimientos).

### Resultados clave:

- El Equipo de trabajo creó un conjunto de datos único de las 145 unidades de vivienda para trabajadores agrícolas proporcionadas por empleadores en áreas no incorporadas, que incluye el tipo, la condición y la cantidad de residentes trabajadores agrícolas.
  - Se mejoraron las condiciones esenciales de salud y seguridad en 49 unidades que prestan servicio a aproximadamente 84 trabajadores agrícolas, incluidos 63 trabajadores que no tenían acceso a agua potable segura en el momento de la inspección.
  - Se colocó una etiqueta amarilla en una unidad para trabajadores agrícolas con condiciones inseguras significativas y posteriormente se la abandonó como residencia. La familia que la habitaba fue trasladada a otra unidad de vivienda que cumplía con los requisitos.
- Se descubrieron seis operaciones no registradas que albergaban a más de 5 trabajadores agrícolas y se las remitió al proceso de registro y cumplimiento del Programa de Vivienda para Empleados del Estado, un programa obligatorio para los empleadores que proporcionan vivienda a cinco o más empleados.
- Los departamentos de Urbanismo y Edificación y Servicios de Salud Ambiental han destinado recursos de personal especializado para ayudar a los propietarios con la legalización y construcción de nuevas viviendas para trabajadores agrícolas que cumplan con las normas.
- Con base en sus hallazgos, el Equipo de trabajo recomienda una serie de posibles acciones locales orientadas a apoyar la legalización, rehabilitación y construcción permitida de viviendas para trabajadores agrícolas, como la creación de una exención del Permiso de Desarrollo Costero para viviendas de trabajadores agrícolas y la aprobación de una nueva ordenanza que requiera que los pequeños sistemas de agua que abastecen a las unidades de vivienda se sometan a pruebas de agua periódicas.

## I. Descripción general

El 23 de enero de 2023, siete trabajadores agrícolas murieron y otro resultó gravemente herido en un tiroteo masivo en dos granjas de la costa del condado de San Mateo. Además de la pérdida de vidas y el trauma de los sobrevivientes, la horrible tragedia sacó a la luz las viviendas deficientes y las condiciones de vida inseguras en las granjas donde ocurrieron los tiroteos. Los trabajadores agrícolas habían estado viviendo en unidades para empleados construidas ilegalmente y sin permiso que luego los funcionarios de construcción consideraron demasiado inseguras para la ocupación humana.

A pedido del supervisor del Distrito 3, Ray Mueller, y otros líderes del condado, varios departamentos del condado se unieron para lanzar el Equipo de trabajo para el cumplimiento de la normativa sobre viviendas para trabajadores agrícolas después del tiroteo para garantizar condiciones de vida seguras para los trabajadores agrícolas que residen en viviendas proporcionadas por el empleador. El Equipo de trabajo fue un esfuerzo conjunto del Departamento de Urbanismo y Edificación del Condado de San Mateo, los Servicios de Salud Ambiental, la Oficina del Fiscal del Condado y la Oficina del Director del Condado, junto con el aporte del Departamento de Agricultura/Pesos y Medidas del condado.

El equipo de trabajo tenía dos objetivos principales. En primer lugar, el Equipo de trabajo se propuso identificar todas las unidades de vivienda para trabajadores agrícolas en tierras de cultivo y ganaderas en el área no incorporada, ya sea que estuvieran permitidas o no y sin importar el número de trabajadores alojados, ya que, hasta el momento, no existía una base de datos tan completa. En segundo lugar, a través de inspecciones y esfuerzos de cumplimiento, el Equipo de trabajo buscó garantizar que todas esas viviendas cumplieran con los estándares mínimos de salud y seguridad.

En las situaciones que los inspectores determinaron que no se cumplían los estándares esenciales de salud y seguridad, el Equipo de trabajo notificó a los administradores/propietarios de las tierras, proporcionó orientación sobre todas las correcciones necesarias y especificó un plazo dentro del cual debían completarse las correcciones.

Las actividades de recopilación de datos e inspección del Equipo de trabajo ahora están completas, y este informe presenta los hallazgos y resultados de los esfuerzos del Equipo de trabajo, así como un conjunto de consideraciones para continuar los esfuerzos para mejorar la oferta de unidades de vivienda seguras y de calidad para trabajadores agrícolas en tierras de cultivo y ganaderas en áreas no incorporadas del condado de San Mateo.

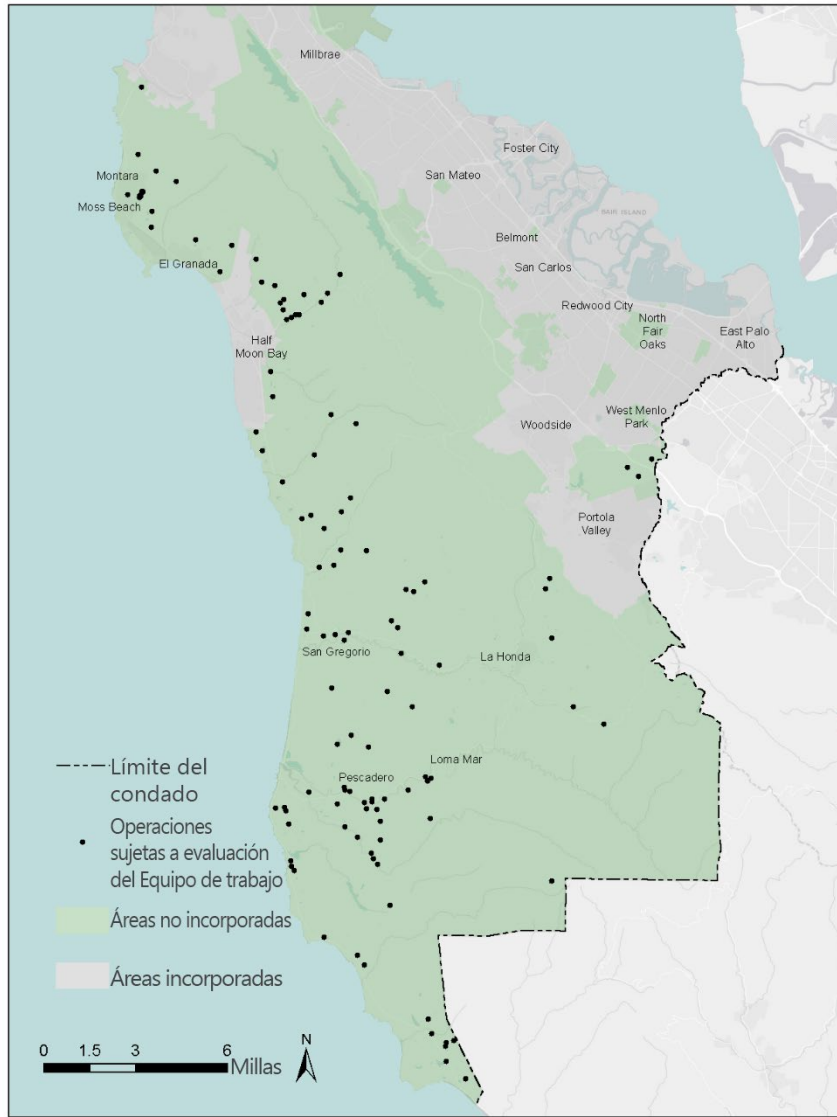
## II. Difusión a los operadores y recopilación de datos

Antes de la formación del Equipo de trabajo, el condado por lo general solo tenía registros de las viviendas para trabajadores agrícolas que se habían construido con los permisos correspondientes, las que estaban registradas en el Programa de Vivienda para Empleados del Estado, o en los casos donde el condado había recibido una queja sobre las condiciones de vida. Como paso preliminar, el Equipo de trabajo tuvo que desarrollar un proceso inicial de recopilación de datos para identificar todas las viviendas para trabajadores agrícolas, ya sea que estuvieran permitidas o no, en tierras agrícolas en todo el condado no incorporado.

Para compilar una lista completa de las operaciones agrícolas y las viviendas para trabajadores agrícolas existentes, el Equipo de trabajo comenzó a realizar una campaña de divulgación en marzo de 2023 destinada a todas las operaciones o dueños de propiedades registrados o certificados con agencias locales y estatales bajo una variedad de programas y permisos agrícolas. Los operadores recibieron una carta y una encuesta solicitando información sobre la cantidad de unidades de vivienda para trabajadores agrícolas, si las había, y la cantidad de trabajadores alojados en el lugar. Los equipos de inspección revisaron, analizaron y confirmaron las respuestas de la encuesta y se comunicaron con los dueños y operadores de las propiedades para verificar la información y programar inspecciones consensuadas en el lugar.

El proceso de encuesta permitió al Equipo de trabajo crear una base de datos actualizada y completa de las operaciones agrícolas y ganaderas activas en el área no incorporada, independientemente de si proporcionan alojamiento a los empleados o no. El Equipo de trabajo identificó un total de 124 operaciones ubicadas en el área no incorporada del condado. La distribución geográfica de esas operaciones se muestra en la Figura 1. Tenga en cuenta que, aunque la mayoría de las operaciones agrícolas y ganaderas en el condado se encuentran en áreas no incorporadas, algunas operaciones están ubicadas dentro de las ciudades, donde el condado no ejerce la misma autoridad regulatoria y de inspección. Esas operaciones no se incluyeron en el alcance del trabajo del Equipo de trabajo; sin embargo, el Equipo de trabajo compartió información sobre sus procedimientos y métodos con socios de la ciudad.

**Figura 1. Operaciones agrícolas sujetas a evaluación del equipo de trabajo**



### III. Proceso de inspección

El Equipo de trabajo realizó inspecciones in situ en todas las operaciones agrícolas y ganaderas que proporcionaban alojamiento a los empleados. Los equipos de inspección estaban compuestos por representantes de Cumplimiento de la Normativa y Servicios de Salud Ambiental, así como por inspectores de edificios para realizar las inspecciones in situ. Un representante de la Oficina de Asuntos Comunitarios también proporcionó interpretación de idiomas, divulgación y apoyo a los trabajadores agrícolas, según fuera necesario.

Se realizaron inspecciones de todas las estructuras en cada propiedad que se sabía o se sospechaba que se utilizaban para alojar a los empleados, incluidas las viviendas unifamiliares residenciales, los edificios de varias unidades, las casas prefabricadas o móviles y los vehículos recreativos, así como las estructuras residenciales no tradicionales, como los graneros reconvertidos. Las estructuras que se confirmó que estaban ocupadas exclusivamente por el propietario o el operador de la tierra no fueron evaluadas por el Equipo de trabajo en general, a menos que se contara con el consentimiento o por otras preocupaciones específicas del sitio. Antes de cada inspección, se informó al dueño o al operador de la propiedad sobre el alcance y el propósito de la inspección y la composición del equipo que la realizaría. Al final, cada inspección del Equipo de trabajo se llevó a cabo con el consentimiento del dueño o el operador de la propiedad y de los inquilinos afectados.

Las inspecciones se basaron en las condiciones observadas durante la visita in situ y se centraron en los estándares esenciales de salud y seguridad relacionados con:

- El sistema séptico: eliminación adecuada de aguas residuales y cloacales

- El suministro de agua: acceso a agua potable dentro de los estándares de calidad/seguridad
- Las salidas de emergencia/escape: salidas despejadas y accesibles de los espacios habitables en caso de emergencia
- La seguridad estructural: construcción adecuada y segura, como se observó a través de una inspección visual
- La seguridad eléctrica: no hay aparentes condiciones peligrosas con el panel eléctrico, las tomas de corriente, el cableado y las conexiones, como se observó a través de una inspección visual
- La fuente de calor primaria: acceso a calefacción básica (sin incluir calentadores portátiles)
- Los detectores de humo/monóxido de carbono: detectores de humo y monóxido de carbono funcionales instalados donde sea necesario
- La ventilación: circulación de aire adecuada (en particular para electrodomésticos a gas)

Cuando el equipo de inspección identificaba una unidad de vivienda que no cumplía con los estándares mínimos de salud y seguridad en estas áreas, le proporcionaba al operador documentación escrita de los hallazgos específicos y las correcciones necesarias, así como un plazo en el que se debían realizar las correcciones. El plazo requerido para el trabajo correctivo variaba dependiendo del riesgo que representaba la condición y la naturaleza de las reparaciones recomendadas, desde inmediatas (por ejemplo, instalación de detectores de humo) hasta 90 días o más (por ejemplo, realizar cambios estructurales para abordar la salida de emergencia).

El Equipo de trabajo se propuso minimizar el desplazamiento de los trabajadores agrícolas tanto como fuera posible, en reconocimiento de la importante perturbación que dicho desplazamiento causaría a dichos trabajadores y a sus familias. En consecuencia, las órdenes de desalojar las unidades de vivienda solo se consideraron cuando, a juicio de los inspectores, los riesgos para la vida humana eran tan grandes que nadie debía seguir viviendo en las unidades hasta que se remediaron las condiciones inseguras. Cuando existía el riesgo de tal desplazamiento, el condado trabajaba con la Agencia de Servicios Básicos del condado local para garantizar asistencia para las personas y familias desplazadas.

Para reducir el riesgo de desplazamiento, los grupos de inspección del Equipo de trabajo tampoco condicionaron la continuidad de la ocupación a la legalización completa de las unidades de vivienda no autorizadas, ni iniciaron acciones de cumplimiento contra los propietarios por no obtener o proporcionar pruebas de los permisos correspondientes, siempre que se implementaran las medidas correctivas requeridas. Sin embargo, se alentó a los operadores a obtener los permisos necesarios para legalizar todas las unidades y se les proporcionó referencias al personal disponible de Urbanismo y Edificación y Servicios de Salud Ambiental del Condado para ayudar con el proceso de permisos.

## IV. Comunicaciones y participación

El Equipo de trabajo intentó mantener informados al público y a las partes interesadas sobre sus esfuerzos a lo largo de las tareas de inspección en reconocimiento de la preocupación pública con respecto a la condición de las viviendas de los trabajadores agrícolas, así como las preocupaciones específicas de los trabajadores agrícolas y los operadores sobre los impactos de las inspecciones en el lugar. En total, el Equipo de trabajo organizó o realizó presentaciones en trece reuniones comunitarias, incluidas reuniones en Half Moon Bay y Pescadero antes de comenzar con las inspecciones. La difusión de esas reuniones se llevó a cabo en asociación con organizaciones comunitarias para llegar específicamente a los trabajadores agrícolas que viven en la comunidad y se llevó a cabo en inglés, español y chino. Además, el Equipo de trabajo creó un sitio web [informativo público](#) con preguntas frecuentes.

A medida que comenzaron las inspecciones, el Equipo de trabajo continuó brindando actualizaciones al público en las reuniones comunitarias, incluidas varias presentaciones a la Comisión Asesora de Trabajadores Agrícolas, una de las comisiones asesoras más nuevas del condado creadas para promover programas y políticas que aborden las necesidades insatisfechas de los trabajadores agrícolas en el condado de San Mateo. En el verano de 2023, después de recibir comentarios sobre la preocupación y la confusión generadas entre los operadores agrícolas sobre el alcance de las inspecciones, el Equipo de trabajo organizó una serie de reuniones dirigidas específicamente a los operadores. Como resultado de los aportes recibidos durante esas reuniones, el Equipo de trabajo creó una hoja de información para los dueños de propiedades que se puso a disposición del público y de cada dueño antes de cada inspección.

En el verano de 2024, cuando la mayoría de las inspecciones ya se habían completado, el Equipo de Trabajo organizó y llevó a cabo una nueva serie de reuniones comunitarias. En ellas, presentó actualizaciones sobre los hallazgos de la inspección y solicitó aportes sobre posibles reformas y otras medidas para apoyar la renovación y construcción legal de viviendas para trabajadores agrícolas. Específicamente, el Equipo de trabajo realizó presentaciones en reuniones del Consejo Asesor Municipal de Pescadero, el Consejo Asesor Agrícola, la Oficina Agrícola, la Comisión Asesora de Trabajadores Agrícolas y dos reuniones adicionales dirigidas específicamente a la comunidad de trabajadores agrícolas.

## V. Resultados de la inspección

Las inspecciones in situ del Equipo de trabajo produjeron el conjunto de datos e información más completos recopilados hasta la fecha sobre la cantidad, el tipo y la condición de las unidades de vivienda para empleados que se encuentran en tierras agrícolas.

### A. Viviendas para trabajadores agrícolas en cifras

El Equipo de trabajo contabilizó 56 operadores (de un total de 124 operaciones activas) que brindan viviendas para trabajadores agrícolas en tierras de cultivo o ganaderas en el área no incorporada del condado de San Mateo. Las inspecciones de cada una de esas operaciones identificaron 145 unidades de vivienda para trabajadores agrícolas ocupadas por aproximadamente 356 trabajadores. La tabla 1 muestra la distribución regional de las viviendas para trabajadores agrícolas por área no incorporada.

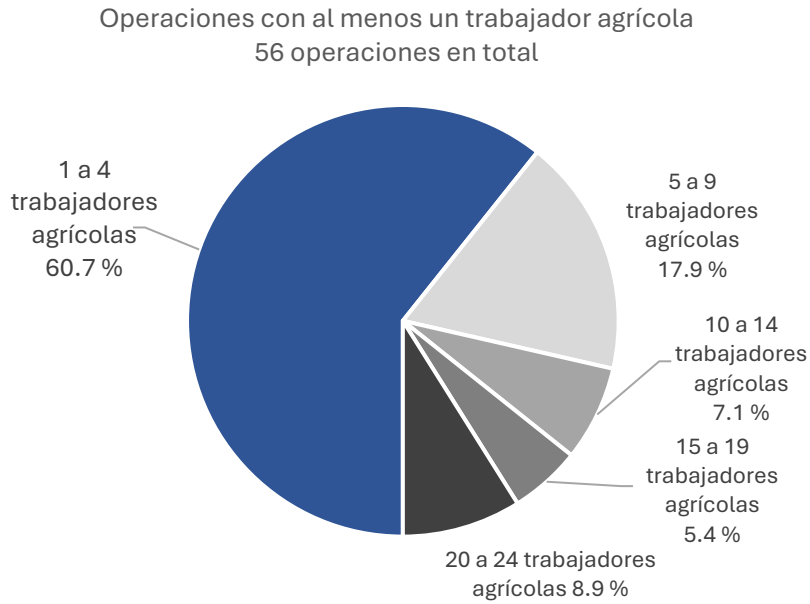
**Tabla 1. Distribución geográfica de las viviendas para trabajadores agrícolas por región**

Región geográfica	Número de unidades de vivienda para trabajadores agrícolas	Número de trabajadores agrícolas
Midcoast	24	49
Área no incorporada de Half Moon Bay	18	60
San Gregorio	18	38
Pescadero	73	171
Otro	12	38
<b>Total</b>	<b>145</b>	<b>356</b>

De las 56 operaciones que brindan alojamiento a al menos un trabajador agrícola, 22 operaciones albergan a cinco o más trabajadores agrícolas, y 34 operaciones albergan a cuatro o menos trabajadores agrícolas (consulte la Figura 2 en la página siguiente). La cantidad de trabajadores agrícolas que viven en el sitio es relevante porque las operaciones que albergan a cinco o más trabajadores están reguladas por la Ley de Vivienda para Empleados del Estado, que rige los estándares de construcción, el mantenimiento y el uso de las instalaciones de vivienda para empleados privados para garantizar la salud, la seguridad y el bienestar general de los inquilinos. Según la Ley de Vivienda para Empleados, los operadores están sujetos a inspecciones anuales por parte del Programa de Vivienda para Empleados del Servicio de Salud Ambiental del condado.

A través de las inspecciones del Equipo de trabajo, el condado identificó seis operaciones que albergaban a cinco o más empleados, pero que no estaban inscritas en el Programa de Vivienda para Empleados en el momento de la inspección. Además de tener que completar las correcciones necesarias identificadas por el Equipo, se remitió a estos operadores al proceso de legalización de sus unidades, la solicitud de un permiso de vivienda para empleados y el cumplimiento de todos los requisitos del Programa de Vivienda para Empleados del Estado, incluida la inspección anual de salud y seguridad.

**Figura 2. Ocupación de trabajadores agrícolas por propiedad**

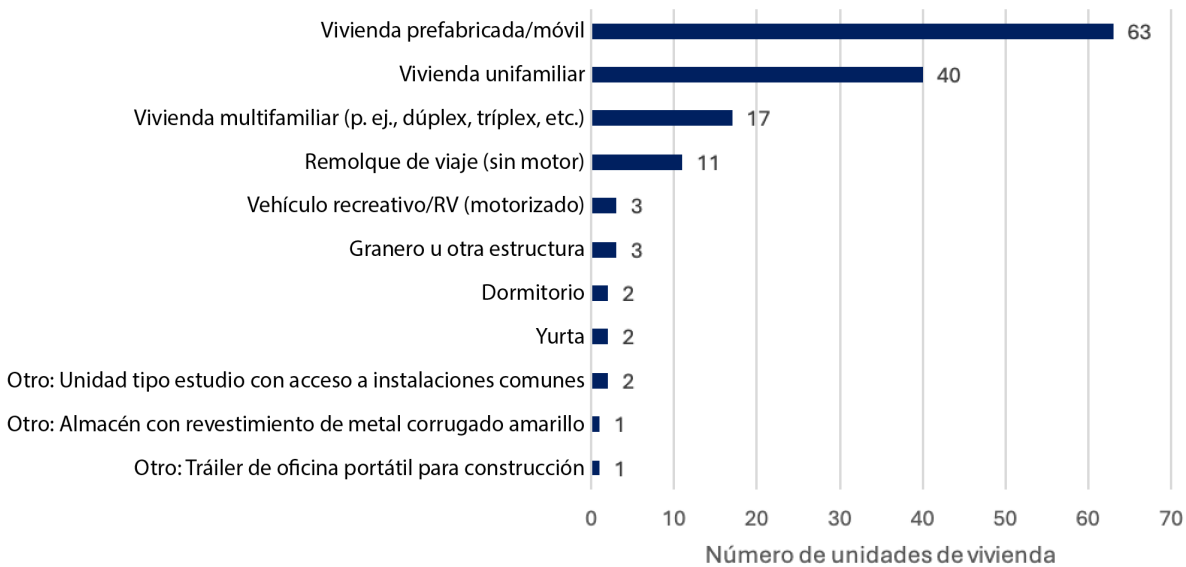


## B. Viviendas para trabajadores agrícolas por tipo

Si bien el Equipo de trabajo inspeccionó una amplia gama de tipos de unidades de vivienda, la gran mayoría de las 145 unidades de vivienda para trabajadores agrícolas eran estructuras destinadas a ser viviendas permanentes, como casas prefabricadas o móviles, viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares (por ejemplo, dúplex, tríplex, etc.) y dormitorios. El resto estaba compuesto por otros tipos de estructuras, como graneros reconvertidos, casas rodantes (no motorizadas) y vehículos recreativos (RV). La Figura 3 muestra el desglose de los tipos de unidades de vivienda para trabajadores agrícolas identificados por el equipo de trabajo.

Además de las unidades de vivienda para trabajadores agrícolas, se inspeccionaron 32 unidades vacías y 12 unidades que albergaban a inquilinos que no eran trabajadores agrícolas. Los datos de esas unidades se pueden encontrar en el Apéndice A.

**Figura 3. Tipo de estructura de vivienda para trabajadores agrícolas (145 unidades en total)**

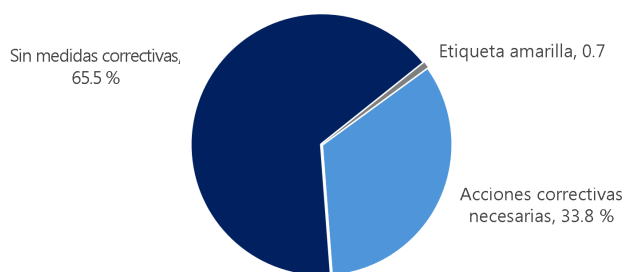


## C. Medidas correctivas en cifras

El Equipo de trabajo evaluó las unidades de vivienda de los trabajadores agrícolas para comprobar que cumplieran con las normas esenciales de vida, salud y seguridad, como se describe en la Sección III anterior. De las 145 unidades de vivienda de los trabajadores agrícolas inspeccionadas, el 65.5 % (95 unidades) cumplían con los estándares de seguridad del Equipo de trabajo y el 33.8 % (49 unidades) requerían medidas correctivas, pero podían seguir ocupadas. Una unidad de vivienda (0.7 %) requería un trabajo correctivo tan extenso que se consideró inminentemente peligrosa y, en consecuencia, se le colocó una etiqueta amarilla, lo que significa que los residentes no podían seguir viviendo allí a menos que se abordaran las condiciones peligrosas. En ese caso, el operador abandonó la unidad en lugar de emprender medidas correctivas, pero trasladó a la familia de los trabajadores agrícolas a otra unidad de vivienda que cumplía con las normas en la propiedad.

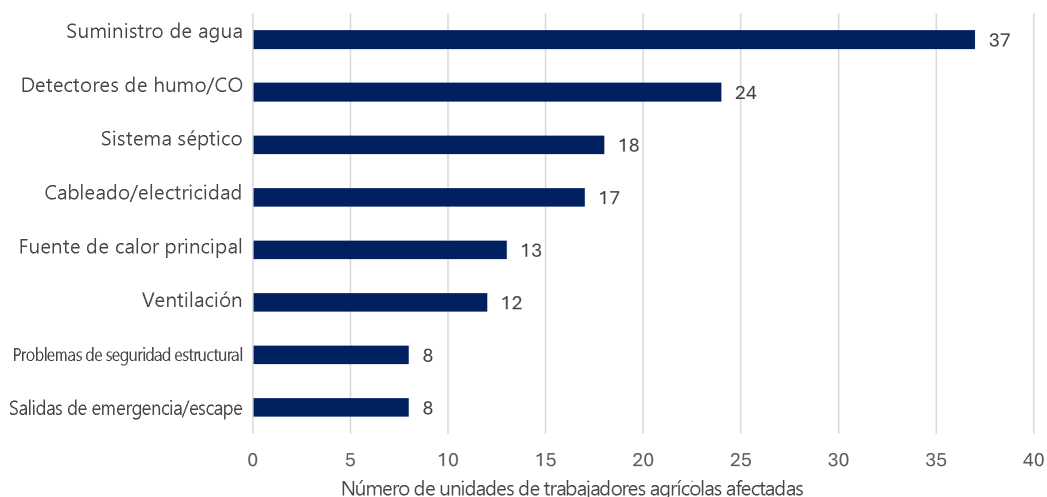
**Figura 4. Resultados de la inspección**

### Evaluación 145 unidades de vivienda para trabajadores agrícolas



De las unidades de trabajadores agrícolas que requerían medidas correctivas, los problemas más citados se relacionaban con el suministro de agua (37 unidades), la falta de detectores de CO/humo (24 unidades), problemas con el sistema séptico (18 unidades) y problemas de cableado/electricidad (17 unidades) (tenga en cuenta que una unidad de vivienda puede haber requerido correcciones en múltiples categorías). La Figura 5 muestra la frecuencia de todas las categorías de evaluación.

**Figura 5. Hallazgos de la evaluación de seguridad por categoría**



Con respecto a los problemas de suministro de agua, además de evaluar cualquier problema de plomería o conexión con el servicio de agua para las unidades de vivienda, el Equipo de trabajo también analizó muestras de agua para detectar la presencia de bacterias en los casos en que la fuente de agua que abastecía a las unidades de trabajadores

agrícolas no estaba ya sujeta a pruebas e informes regulares según un permiso de agua aplicable. A través de dichas pruebas, se identificaron sistemas de agua en propiedades que abastecían a aproximadamente 35 unidades de trabajadores agrícolas que dieron positivo para bacterias coliformes o *E. coli*, que representan una amenaza primaria para la salud pública de los usuarios del agua. En esos casos, los inspectores exigieron a los operadores que proporcionaran desinfección, hicieran reparaciones o instalaran un tratamiento más permanente del agua para eliminar cualquier amenaza continua de bacterias en el suministro de agua. Cuando correspondía, los inspectores emitían avisos para que se hirviera el agua hasta que se completara la mitigación o corrección.

En cuanto a la seguridad de las estructuras de las viviendas, las acciones correctivas requeridas variaron de menores a más extensas. Algunos ejemplos de acciones correctivas menores incluyen la instalación de alarmas de humo y monóxido de carbono y la ventilación adecuada de electrodomésticos como calentadores de agua y estufas. Algunos ejemplos de acciones correctivas más extensas incluyen la instalación o modificación de puertas o ventanas en habitaciones utilizadas para dormir para proporcionar una salida de emergencia secundaria, reparaciones eléctricas, reparaciones de cimientos y la instalación o reemplazo de sistemas de calefacción.

A través de estos esfuerzos de cumplimiento, el Equipo de trabajo se aseguró de que los dueños y operadores de propiedades realizaran las reparaciones adecuadas para cada una de las 49 unidades de vivienda para trabajadores agrícolas identificadas por la inspección como necesitadas de medidas correctivas.

## VI. Conclusión y recomendaciones

La labor del Equipo de trabajo para identificar e inspeccionar todas las viviendas de los trabajadores agrícolas en tierras de cultivo y ganaderas en el condado de San Mateo no incorporado es el primer esfuerzo de este tipo a nivel de condado. Los datos y los hallazgos de este informe presentan el panorama más completo y preciso hasta la fecha de las ubicaciones, la cantidad y el estado de las viviendas de los trabajadores en tierras agrícolas. Desde su creación, los objetivos del Equipo de trabajo no solo han sido garantizar condiciones mínimas de habitabilidad en todas las viviendas para trabajadores agrícolas, sino también proporcionar información y perspectivas sobre el estado de la vivienda para empleados rurales, lo que puede ayudar a orientar los esfuerzos actuales y futuros para apoyar la construcción y el mantenimiento de viviendas seguras y saludables para trabajadores agrícolas en el condado de San Mateo. (Para obtener más información sobre otros esfuerzos recientes realizados por el condado de San Mateo y otras agencias para abordar las necesidades insatisfechas de los trabajadores agrícolas, consulte el Apéndice B).

Con respecto a las posibles acciones futuras del condado en este sentido, el Equipo de trabajo ofrece las siguientes recomendaciones basadas en sus hallazgos, así como en los aportes recopilados a través de la participación pública y las reuniones comunitarias:

### 1. **Aumentar las medidas de cumplimiento para el agua potable segura.**

Aunque las inspecciones mostraron que la mayoría de las viviendas de trabajadores agrícolas ya cumplían con los estándares esenciales de salud y seguridad en el momento de la inspección, un área en la que las medidas de cumplimiento adicionales podrían tener un impacto es relativa a la regulación de los sistemas de agua, específicamente aquellos que brindan servicio a menos de cinco conexiones de servicio y, por lo tanto, actualmente no están sujetos al monitoreo o supervisión de la calidad del agua existente según la ley estatal. El Equipo de trabajo recomienda la exploración de una ordenanza local que requeriría estándares mínimos de construcción, un permiso de operación anual y muestreo periódico para confirmar los estándares mínimos de calidad del agua de los sistemas de agua que brindan servicio a las unidades de vivienda de los trabajadores agrícolas.

### 2. **Apoyar la legalización de las unidades existentes y la construcción legal de nuevas unidades.**

El Equipo de trabajo cree que la legalización de todas las unidades de vivienda de trabajadores agrícolas existentes (y la construcción legal de todas las unidades nuevas) es la forma *más eficaz* de garantizar que las unidades de vivienda se construyan de manera segura, estén diseñadas según los estándares de durabilidad de las viviendas permanentes y se construyan para proteger y respaldar las condiciones saludables de los trabajadores agrícolas residentes, la comunidad y el medio ambiente circundante. Sin embargo, la construcción y rehabilitación legal de viviendas de cualquier tipo en la costa no incorporada del condado de San Mateo debe sortear una serie de restricciones legales, reglamentarias y geográficas que no existen para muchas comunidades de la bahía. Si bien muchos de los requisitos legales y reglamentarios están regidos por la ley estatal y no se pueden cambiar a nivel local, el Equipo de trabajo ha identificado posibles medidas locales que pueden facilitar la construcción o renovación más eficiente y expeditiva de las viviendas de trabajadores agrícolas.

En particular, los **posibles cambios legales** incluyen: (1) reducir los requisitos de tamaño mínimo para los sistemas de tratamiento de aguas residuales en el lugar (OWTS), como los sépticos, que permitirían un umbral más bajo para determinar el tamaño mínimo del sistema para reflejar con mayor precisión la demanda real presentada por una unidad de vivienda de trabajadores agrícolas propuesta; y (2) la búsqueda de una enmienda al programa costero local que establecería una exención del Permiso de Desarrollo Costero para proyectos de vivienda para trabajadores agrícolas en áreas que no afecten los recursos costeros, según sea necesario para cumplir con los requisitos de la Ley Costera (por ejemplo, fuera de las áreas de hábitat sensibles y sus zonas de amortiguamiento, no visibles desde caminos panorámicos y no en suelos de primera calidad cuando sea posible).

Además, los **cambios de proceso** para ayudar mejor a los dueños y operadores de propiedades que buscan construir, renovar o reparar viviendas para empleados trabajadores agrícolas incluyen los siguientes esfuerzos que ya están en marcha: (1) actualizaciones al manual de referencia integral del condado, la Guía de vivienda para trabajadores agrícolas, para proporcionar una descripción completa y actualizada de los requisitos y procedimientos de permisos, junto con instrucciones detalladas sobre cómo obtener asistencia con el proceso de permisos de los departamentos de Urbanismo y Edificación y Servicios de Salud Ambiental; y (2) la incorporación de recursos de personal dedicados a dichos departamentos para ayudar a los propietarios con el proceso de permisos y aprobación, incluida la evaluación del sistema de agua y OWTS, y las revisiones de construcción para instalaciones, actualizaciones y reparaciones.

### **3. Explorar la posibilidad de obtener apoyo financiero para la construcción y rehabilitación de unidades para trabajadores agrícolas.**

Para abordar los posibles obstáculos financieros a la construcción o rehabilitación legal de unidades existentes para algunos operadores, el Equipo de trabajo recomienda explorar una posible actualización del Programa de Préstamos para Viviendas de Trabajadores Agrícolas operado por el Departamento de Vivienda. Ese programa, que hasta la fecha ha proporcionado ocho préstamos subsidiados para desarrollar y rehabilitar 16 unidades de vivienda para trabajadores agrícolas, no tiene fondos restantes para préstamos adicionales al momento de este informe.

## **VII. Recursos e información**

Para obtener información sobre cómo construir y rehabilitar viviendas legales para trabajadores agrícolas, incluida la Guía actualizada de viviendas para trabajadores agrícolas, así como información sobre cualquier medida nueva en esta área que pueda adoptar el condado, visite la página web del [permiso de vivienda para trabajadores agrícolas](#) del condado.

El condado mantiene su compromiso de garantizar condiciones de vida seguras para los trabajadores agrícolas que residen en viviendas proporcionadas por el empleador y alienta a los inquilinos y otras partes interesadas con información denunciable sobre condiciones de vivienda inseguras a que realicen un informe utilizando los siguientes métodos:

1. Para informar sobre asuntos relacionados con estructuras de vivienda inseguras, comuníquese con el Departamento de Urbanismo y Edificación al (650) 363-7821.
2. Para informar sobre asuntos relacionados con la salud, el agua y el saneamiento, comuníquese con Servicios Ambientales al (650) 363-4404 o [FarmWorkerHousingSupport@smcgov.org](mailto:FarmWorkerHousingSupport@smcgov.org).

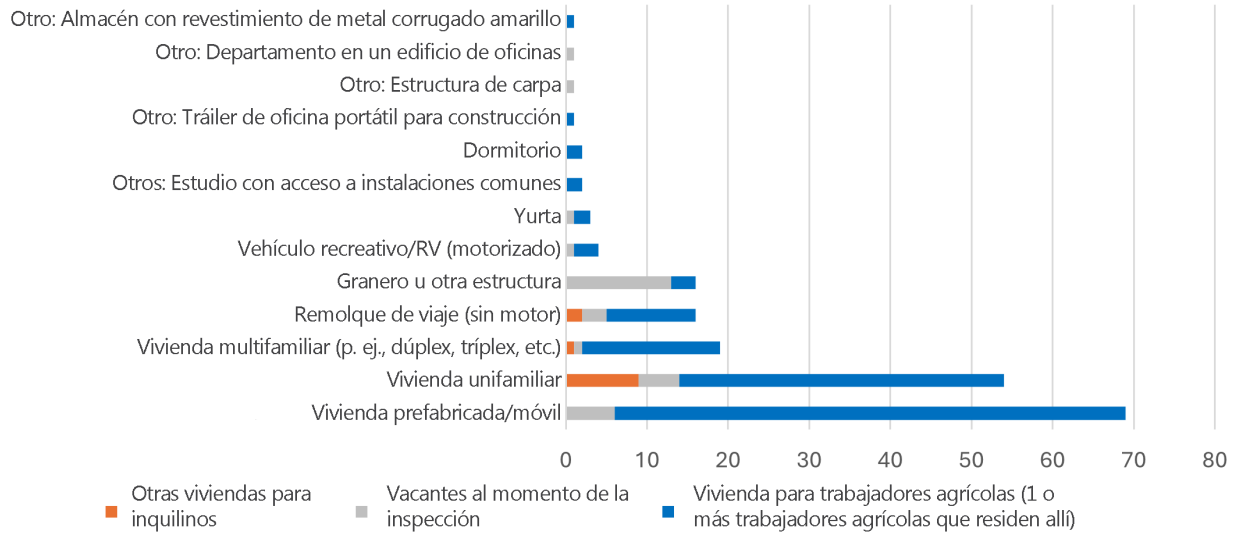
En los próximos meses, la Oficina de Asuntos Comunitarios realizará actividades de divulgación dirigidas a la comunidad de trabajadores agrícolas y otras partes interesadas para brindar información sobre cómo informar sobre condiciones inseguras.

# Apéndice A. Datos de la inspección

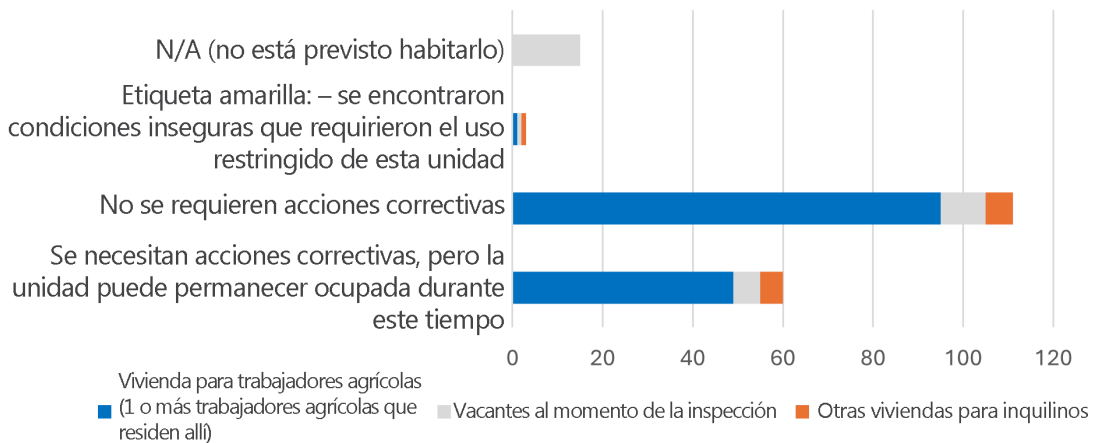
Este apéndice incluye datos de todas las unidades inspeccionadas, incluidas las unidades para trabajadores no agrícolas. Las tres categorías de ocupación incluidas son:

- “Vivienda para trabajadores agrícolas” se refiere a una unidad de vivienda con uno o más empleados agrícolas
- “Otras unidades de inquilinos” se refiere a unidades de vivienda con inquilinos que no fueron identificados como empleados, incluidos inquilinos e invitados
- “Vacante” se refiere a unidades de vivienda que estaban vacías al momento de la inspección

## Tipo de estructuras por categoría de ocupación 189 unidades en total



## Evaluación del equipo de trabajo por categoría de ocupación 189 unidades en total



### Evaluación del equipo de trabajo por categoría de ocupación

Evaluación del equipo de trabajo	Unidades de vivienda para trabajadores agrícolas	Vacantes al momento de la inspección	Otras unidades de inquilinos	Total de unidades	Porcentaje del total de unidades
Se necesitan acciones correctivas, pero la unidad puede permanecer ocupada durante este tiempo	49	6	5	60	31.7 %
No se requieren acciones correctivas	95	10	6	111	58.7 %
Etiqueta amarilla: se encontraron condiciones inseguras que requirieron que se restrinja el uso de esta unidad	1	1	1	3	1.6 %
N/A (no está previsto habitarlo)		15		15	7.9 %
<b>Total</b>	145	32	12	189	100 %

### Tipo de corrección necesaria por categoría de ocupación

Tipo de corrección necesaria	Unidades para trabajadores agrícolas	Unidad vacante en el momento de la inspección	Otras unidades de inquilinos	Total de unidades
Sistema séptico	18	4	3	25
Suministro de agua	37	3	3	43
Cableado/electricidad	17	2	4	23
Salidas de emergencia/escape	8	1	0	9
Problemas de seguridad estructural	8	3	1	12
Fuente de calor principal	13	2	3	18
Detectores de humo/CO	24	1	5	30
Ventilación	12	1	2	15

# Apéndice B. Otras iniciativas

## I. Proyectos recientes de viviendas asequibles

### Stone Pine Cove (880 Stone Pine), Half Moon Bay

El condado ha estado trabajando en un desarrollo de vivienda a largo plazo llamado 880 Stone Pine Road en Half Moon Bay, una comunidad de casas prefabricadas asequibles desarrollada en asociación con la ciudad de Half Moon Bay que ofrece oportunidades de propiedad para 47 hogares de trabajadores agrícolas, incluidos aquellos desplazados específicamente por el tiroteo masivo de enero de 2023. El condado está considerando brindar oportunidades de propiedad de vivienda a los trabajadores agrícolas que ganan hasta el 80 % del ingreso medio del área y se centrará en los hogares con ingresos extremadamente bajos y los hogares desplazados por condiciones de vivienda deterioradas. El condado anticipa que la ocupación comenzará en la primavera de 2025. Para obtener más información, visite la página web de [Viviendas asequibles – Stone Pine Cove](#) de la ciudad de Half Moon Bay.

### Cypress Point, Moss Beach

El desarrollador de viviendas asequibles MidPen Housing está desarrollando una comunidad de viviendas asequibles de 71 unidades en Moss Beach. El proyecto constará de 16 viviendas de un dormitorio, 37 de dos dormitorios y 18 de tres dormitorios que se prevé que presten servicio a aproximadamente 210 residentes. Todas las unidades, excepto la unidad del administrador, se alquilarán a hogares que ganen menos del 60 % del ingreso medio del área, de las cuales 18 están reservadas para hogares de trabajadores agrícolas de bajos ingresos. Para obtener más información, visite la página web del [Proyecto comunitario de viviendas asequibles de Cypress Point](#) del condado de San Mateo.

### 555 Kelly Avenue, Half Moon Bay

En asociación con ALAS (Ayudando Latinos a Sonar) y con el apoyo financiero del condado, el desarrollador de viviendas asequibles Mercy Housing California (MHC) tiene previsto construir 40 apartamentos asequibles para trabajadores agrícolas de la tercera edad en una parcela propiedad de la ciudad de Half Moon Bay. La propiedad también será el futuro hogar del Centro de recursos para trabajadores agrícolas, un nuevo centro comunitario operado por ALAS. Para obtener más información, visite la página web de [Viviendas asequibles – 555 Kelly Avenue](#) de la ciudad de Half Moon Bay.

## II. Análisis de los sitios de viviendas de Pescadero

El condado está realizando un análisis de los sitios dentro del área de Pescadero para determinar si hay propiedades que sean adecuadas para el desarrollo de viviendas asequibles. Esta evaluación incluirá un estudio profundo de los sitios que pueden ser viables para este propósito e identificará las posibles barreras para dicho desarrollo planteadas por las políticas y regulaciones existentes que podrían modificarse para facilitar el desarrollo de viviendas para trabajadores agrícolas en el área.

## III. Oficina de Cumplimiento de Normas Laborales (OLSE)

En diciembre de 2023, la Junta de Supervisores votó por unanimidad para lanzar una Oficina de Cumplimiento de Normas Laborales (*Office of Labor Standards and Enforcement*, OLSE) con atención específica a los trabajadores de bajos ingresos y los trabajadores de poblaciones vulnerables. El objetivo es informar a los trabajadores y empleadores sobre los derechos laborales y aumentar el cumplimiento de las leyes de salario por hora mediante una mayor concienciación y aplicación. La OLSE tendrá como objetivo fortalecer las protecciones de los trabajadores al contar con apoyo interno para reforzar las estrategias regulatorias y educativas regionales, estatales y federales. La OLSE se encuentra actualmente en desarrollo, utilizando un enfoque por fases para diseñar y establecer la infraestructura necesaria.